

第 5196 号	 リーダスクラブ	1994年1月6日創刊・毎日発行 リーダスクラブFAXニュース (2015年)平成27年 3月31日 火曜日
----------------	--	--

発行所 三輪厚二税理士事務所／顧問料不要の三輪会計事務所（編集・発行：税理士 三輪厚二）  
大阪市中央区備後町2-4-6 TEL：06-6209-7191 WEB：<http://www.zeirishi-miwa.co.jp>

## 取得価額が不明の土地建物を譲渡した場合

**Q**：土地と建物を一括譲渡しますが、取得費の内訳がわかりません。どのようにすればいいのでしょうか？

**A**：次のような方法があります。

### 【解説】

土地建物の取得費が不明の場合は、次のような方法で取得費を算定します。

- ① 契約書に建物の消費税が記されているとき  
一括購入した土地建物で、契約書に建物と土地の価額が区分されているときは、その価額（建物は償却費を控除）によりますが、区分されていない場合で建物の消費税額がわかるときは、その消費税額を基に建物の価額を計算します。
- ② 概算取得費を使う  
譲渡収入金額の5%を取得費とする方法が認められています（概算取得費）。
- ③ 建物の標準的な建築価額表を使う  
国税庁作成の「譲渡所得のしかた」に記載のある「建物の標準的な建築価額表」を使って建物の建築年と構造から取得価額を求め、そこから償却費を控除して建物の取得費を求めます。
- ④ 市街地価格指数を使う  
一般財団法人日本不動産研究所が公表している市街地価格指数を使って土地の取得費を求めます。

